

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione Perizia di Stima depositata in data 21/05/2024, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 194/2011 del Reg. Esec. Imm. promossa da [REDACTED], riunita alla Pr. Es. Im. n° 404/2017.

Quantificazione costi di ripristino bene B

Come già descritto nella relazione di CTU, l'abitazione stimata è stata interessata da opere che hanno comportato un aumento non autorizzato del volume abitativo (vedasi pag. 5, 16 e 17). Tali opere consistono essenzialmente nell'ampliamento della veranda posta sul lato ovest dell'abitazione, estesa abusivamente fino al muretto di confine con la strada provinciale; l'area coperta è stata inoltre completamente chiusa con finestre in legno e lastre di policarbonato alveolare trasparente, creando di fatto un'ulteriore ambiente interno, attualmente adibito a locale di trasformazione per prodotti caseari.

Le modifiche apportate all'immobile non risultano sanabili, in quanto difformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Per il ripristino dello stato dei luoghi si prevedono i seguenti costi:

- Demolizione di fabbricati vuoto per pieno in ambito extraurbano
(voce 1.3.3 prezzario regionale LL.PP.) = €/m³ 8,98 x m³ 60 = € 538,80 +
- Rimozione di infissi
(voce 21.1.16 prezzario regionale LL.PP.) = €/m² 16,09 x m² 15 = € 241,35 +
- Eventuali costi accessori = € 200,00

Costi complessivi di ripristino = € 980,15

in cifra tonda € 1.000,00



VALUTAZIONE AGGIORNATA DEL LOTTO UNICO (C/da Corridore Campana, Portopalo di C.P.) composto da:

– **Terreno agricolo** di ettari 01.03.23.

Valore ordinario	€ 51.615,00
<u>Valore delle sole quote pignorate</u>	<u>€ 29.414,44</u>
<u>Costo demolizione opere precarie abusive</u>	<u>- € 3.000,00</u>
<u>Costo bonifica e smaltimento amianto</u>	<u>- € 2.000,00</u>
<u>Valore complessivo al netto dei costi</u>	<u>€ 24.414,44</u>

– **Abitazione** con superficie commerciale di m² 131,00.

Valore ordinario	€ 99.814,85
Adeguamenti (+15%)	+ € 14.972,23
<u>Valore del fabbricato</u>	<u>€ 114.787,08</u>
<u>Costi di demolizione opere abusive</u>	<u>- € 1.000,00</u>
<u>Valore complessivo al netto dei costi</u>	<u>€ 113.787,08</u>
	(valore unitario = €/m ² 868,60)

– **Tettoia** con superficie commerciale di m² 409,00.

Valore ordinario	€ 40.900,00
Adeguamenti (-20%)	- € 8.180,00
<u>Valore della tettoia</u>	<u>€ 32.720,00</u>
	(valore unitario = €/m ² 80,00)

<u>Valore complessivo del lotto</u>	<u>€ 176.921,52</u>
Costi di sanatoria e onorario tecnico	- € 9.298,67
Costi di dichiarazione agibilità	- € 1.275,00
<u>Costi di bonifica e demolizione</u>	<u>- € 6.000,00</u>
<u>Valore complessivo del lotto al netto dei costi</u>	<u>€ 160.347,85</u>
	in cifra tonda <u>€ 160.000,00</u>

Noto, 04/07/2024

Il C.T.U.

